



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2017.0000318054**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 1010460-98.2014.8.26.0564, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que é apelante CONSTRUTORA E INCORPORADORA M.R.O. LTDA., são apelados EVANILDE FERREIRA CUBERO, RICARDO FERREIRA CUBERO, RODRIGO FERREIRA CUBERO e ROGERIO VICENTE FERREIRA CUBERO.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 20ª Câmara Extraordinária de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Negaram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente sem voto), FÁBIO PODESTÁ E MARCIA DALLA DÉA BARONE.

São Paulo, 9 de maio de 2017.

**Luis Mario Galbetti**  
**Relator**  
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº: 16242 (20ª Câmara Extraordinária)  
 Apelação nº: 1010460-98.2014.8.26.0564  
 Apelante: Construtora e Incorporadora MRO Ltda  
 Apelados: Evanilde Ferreira Cubero e Outros  
 Origem: 5ª Vara Cível de São Bernardo do Campo  
 Juiz: Carlo Mazza Britto Melfi

Ação de cobrança – Distribuição determinada pela Resolução 737/2016 – Compra e venda de bem imóvel – Pagamento da última parcela condicionado à quitação de dívidas – Ação procedente - Cerceamento de defesa – Pretensão de comprovar que os vendedores ainda possuem dívidas - Inocorrência – Provas preexistentes à lide que devem ser juntadas aos autos na ocasião da petição inicial ou da contestação – Sentença que determinou o depósito judicial e facultou a eventuais credores a possibilidade de pedir medidas constitivas – Recurso improvido.

1. Trata-se de apelação interposta contra sentença que julgou procedente ação de cobrança, condenada a ré a pagar aos autores, mediante depósito judicial, o valor de R\$ 103.250,00, corrigido a partir de 17 de julho de 2012, data do registro da venda junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca (fl. 32), acrescido de juros de mora de 1% ao mês, desde a citação, além da sucumbência fixados os honorários advocatícios em 10% do valor da condenação.

Apela a ré alegando cerceamento de defesa, pois pretendia produzir provas orais e documentais relativas das



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

dívidas existentes em nome dos adquirentes para posterior liberação do valor retido. Diz que não pode ser compelida a restituir o aludido valor, porque os autores não comprovaram o pagamento das dívidas. O mandado de penhora de fls. 42/44 expedido no rosto dos autos comprova a existência de pendências financeiras e judiciais em desfavor dos autores. Busca a improcedência da ação.

2. A apelação foi inicialmente distribuída à 1ª Câmara de Direito Privado ao Eminentíssimo Desembargador Rui Cascaldi. O recurso foi redistribuído à 20ª Câmara Extraordinária de Direito Privado, por força da Resolução nº 737/2016.

3. As partes firmaram compromisso de compra e venda de bem imóvel em 19.06.12, figurando a autora e seu falecido marido Antonio de Souza (aqui representado por seus sucessores, em razão de seu falecimento ocorrido em 18.07.13), como vendedores do bem, pelo preço de R\$ 450.000,00, dividido em três parcelas iguais de R\$ 103.250,00 (fls. 16/24).

Constou do parágrafo primeiro da cláusula terceira do aludido contrato que a compradora reteria o pagamento da última parcela como garantia, em razão das dívidas e ações judiciais que os vendedores possuíam, no prazo de dois anos, ocasião em que deveriam apresentar o comprovante de quitação ou certidões com efeito negativo (fl. 19).



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

A sentença, acertadamente, condenou a ré a depositar judicialmente o valor da dívida, deixando expresso que remeterá ao juízo da 5ª Vara do Trabalho de São Bernardo do Campo, o valor constante no mandado de penhora no rosto dos autos (fls. 42/44), facultando a eventuais credores o direito de pleitear medidas constitutivas.

Sendo assim e considerando que as provas documentais preexistentes à lide devem acompanhar a inicial ou a contestação, não ocorreu o alegado cerceamento de defesa.

Como ensina Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery: *"a prova documental preexiste à lide e deve vir acompanhado a inicial (CPC 283) ou a contestação (CPC 297), se for indispensável à propositura da ação ou à defesa do réu (CPC 397). Depois, pode a parte fazer a juntada de documentos novos (CPC 397) e o autor contrapor com prova documental as preliminares opostas pelo réu (CPC 327) Código de Processo Civil Comentado e Legislação Extravagante, 11ª edição, Editora Revista dos Tribunais (pág. 664).*

3. Diante do exposto e por tudo mais que dos autos consta NEGÓ PROVIMENTO ao recurso.

LUÍS MÁRIO GALBETTI  
RELATOR